



Landratsamt Gotha . Postfach 100147 . 99851 Gotha

Planungsgruppe 91
Jägerstraße 7
99867 Gotha

Telefon
03621-214254
Fax
03621-214125

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
6.1.1/Grz

Name
Herr Grzeschik

Datum
14.03.24

**Stadt Gotha,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Logistiklager Langensalzaer Straße"**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

AZ: L2024002

Sehr geehrte Damen und Herren,

die eingereichten Planungsunterlagen zu o. g. Vorentwurf wurden seitens der berührten Ämter des Landratsamtes Gotha unter planungs- und umweltschutzrechtlichen Gesichtspunkten aufgrund der jeweils geltenden rechtlichen Bestimmungen geprüft und fachlich beurteilt.

1. Stellungnahme des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung:

Die eingereichten Unterlagen wurden auf der Grundlage der durch den Arbeitsbereich Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung und Tourismus zu vertretenden Belange (Fokus: Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung) geprüft.

Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Logistiklager“ zur Nachnutzung/Reaktivierung des brachliegenden Geländes des ehemaligen Baumarktes und Gartencenters am nördlichen Stadtrand von Gotha (vgl. Vorlage, Teil C Begründung, S. 4/14).

Das Vorhaben steht Entwicklungsabsichten der Kreisentwicklung bzw. Belangen der Wirtschaftsförderung nicht entgegen. Die Reaktivierung des brachliegenden Areals eines ehemaligen Baumarktes wird aus kreisentwicklungsrelevanter Sicht ausdrücklich begrüßt.

Es wird vorsorglich auf folgende infrastrukturelle Planung, welche das Vorhaben tangieren könnte, hingewiesen:

Vorhaben:	Neubau Gas-HD-Leitung DN 200 St, MOP 16; von der Kindleber Straße bis zur Breiten Gasse in Gotha (Trassenverlauf: u. a. im Müllersweg)
Planungen:	ab 2020, Ingenieurbüro Becker & Partner GmbH Waltershausen
Stand Umsetzung:	keine Kenntnis

Touristische Belange sind durch das geplante Vorhaben nicht negativ berührt.

2. Stellungnahme des Amtes für Bauordnung und Bauleitplanung zum Bauplanungsrecht:

Ziel o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung eines ehemals für den großflächigen Einzelhandel bestimmten gewerblichen Objektes zu schaffen. Das Vorhaben befindet sich nördlich der Ortslage von Gotha.

Entsprechend der angestrebten Ziele soll die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) mit der Zweckbestimmung "Logistiklager" festgesetzt werden.

Durchgeführt wird ein zweistufiges Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, einschließlich einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gotha ist die betreffende Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt, somit entspricht die Planung nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Laut vorgelegten Unterlagen soll ebenso eine Änderung des FNP erfolgen.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Nachnutzung eines bestehenden gewerblichen Objektes keine grundsätzlichen Einwände.

Hinweise:

2.1

Für den betreffenden Bereich existiert bereits ein im Jahr 1995 genehmigter vorhabenbezogener Bebauungsplan für den „Neubau eines Baumarktes mit Gartencenter“.

Wie seitens der Stadt Gotha mit der bestehenden Planung umgegangen wird, ist aus den nun vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich.

Für die Aufhebung, Ergänzung oder Änderung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten generell die allgemeinen Vorschriften für die Bauleitplanung.

2.2

Gemäß § 11 Abs. 1 BaunVO ist die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten für solche Gebiete vorgesehen, „die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden“.

Hier sollte seitens der Stadt Gotha auf der Grundlage der Betriebsbeschreibung des Vorhabenträgers die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) geprüft werden.

3. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde:

Die eingereichten Unterlagen wurden auf der Grundlage der §§ 1, 2, 13-19, 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fachlich und rechtlich geprüft und bewertet.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplanvorentwurf.

4. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde:

Der vorgelegte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Gotha mit dem Inhalt „Logistiklager Langensalzaer Straße“ wurde durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Gotha (UWB) im Hinblick auf die Betroffenheit wasserwirtschaftlicher Belange geprüft und bewertet. Ein Umweltbericht liegt den Planunterlagen (als Bestandteil in der Begründung oder separater Planungsteil) nicht bei, eine dahingehende Bewertung im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist somit nicht möglich.

Im Ergebnis der wasserrechtlichen Prüfung sind folgende Sachverhalte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- Der Abwasserbeseitigungspflichtige ist bei der weiteren Planung einzubeziehen. Dessen Forderungen - insbesondere im Hinblick auf die notwendige Vorbehandlung des im Bereich der versiegelten Parkplatzflächen anfallenden Oberflächenwassers - sind zwingend in die Planung aufzunehmen. Die Entwässerung der Parkplatzflächen über die Straßeneinläufe ist so zu gestalten, dass die Rückhaltung der abfiltrierbaren Stoffe den Vorgaben des DWA-A 102 entspricht.
- Bei vorgesehener Versickerung des im Bereich der Dachflächen und versiegelten Grundflächen anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis entsprechend §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der UWB des Landkreises Gotha zu stellen.

Es wurden folgende wasserrechtliche Belange geprüft:

4.1 Wasserwirtschaftliche Schutz- oder Vorbehaltsgebiete:

Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches von dem Trinkwasser- und Heilquellenschutz dienenden Gebieten sowie festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

4.2 Oberflächengewässer:

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer von wasserwirtschaftlicher Bedeutung im Sinne der wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, Thüringer Wassergesetz).

4.3 Abwasser:

Gemäß § 55 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Grundsätzlich soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Abwasserbeseitigungspflichtig für die Stadt Gotha ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden (WAG). Anfallendes Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen. Eine Stellungnahme des WAG zur Abwasserbeseitigung liegt nicht vor. Konkrete Informationen zur Beseitigung des im Bereich der versiegelten Grundflächen anfallenden Oberflächenwassers sind dem begründenden Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu entnehmen.

Der UWB des Landkreises Gotha liegen Informationen vor, dass aktuell Abstimmungen zum Vorhaben zwischen dem Vorhabenträger und dem Abwasserbeseitigungspflichtigen laufen. Die Niederschlagswasserbeseitigung des Objektes erfolgt derzeit über den vorhandenen

Regenwasserkanal im Müllersweg. Entsprechend Information des WAG besitzt der beaufschlagte Regenwasserkanal eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit. Die Nutzungsdefinition der in Rede stehenden Fläche entspricht nach einheitlicher Abstimmung zw. WAG und UWB einem Gewerbegebiet. Gewerbegebiete sind in die Kategorie II nach DWA-A 102 eingeordnet (unabhängig von der Kfz-Menge), eine Regenwasservorbehandlung der Fahr- und Parkflächen ist erforderlich. Es empfiehlt sich, die Sinkeimer in den Straßeneinläufen mit entsprechenden Filtersäcken (Wirkungsgrad 45-50 %) auszustatten und diese regelmäßig zu reinigen bzw. auszutauschen. Konkrete Anforderungen an die Herstellung und Unterhaltung der Anlage sind mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen abzustimmen.

4.4 Wassergefährdende Stoffe:

Informationen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, bspw. Heizöl, sind aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.

5. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde:

Der eingereichte Vorentwurf zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Gotha wurde durch die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Gotha (UIB) in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange geprüft.

Die Überplanung der Grundstücke dient der Nachnutzung eines ehemals für einen Baumarkt ausgewiesenen und als Praktiker Bau- und Gartenmarkt betriebenen Areals (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Baumarkt mit Gartencenter, wegen Verfristung fiktiv am 20.01.1995 genehmigt, in Kraft getreten am 22.02.1995).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gotha aus dem Jahr 2006 weist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Einkauf“ aus - zu diesem Zeitpunkt wurde der ursprüngliche Bau- und Gartenmarkt noch betrieben, die Flächennutzungsplanung beschreibt an dieser Stelle also die aktuellen Gegebenheiten, den Bestand, nicht einen perspektivischen Entwicklungswillen der Stadt.

Im direkt angrenzenden Bestand befinden sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Nächste finden sich etwa 150 m westlich im Heutal (Kläranlage Gotha) und etwa 850 m östlich (Spanplattenwerk).

Zusätzlich sind nördlich des Vorhabens beachtenswerte Emittenten in Form des Gutsbetriebes Gotha, der Firma Kies und Beton (Baustoffhandel) sowie südöstlich das städtische Krematorium auf dem Hauptfriedhof gelegen.

Nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich westlich/nordwestlich in etwa 80 bis 85 m Entfernung (Heutalsweg 8) sowie nördlich in etwa 185 m Entfernung (Langensalzaer Straße 102 bis 108).

Das vorgelegte Verkehrsgutachten betrachtet Verkehrszahlen aus der Dauerzählstelle in Warza bis 2021 (mehr als 3 km nördlich des Müllersweges) und einer einwöchigen Seitenradarerhebung ebenfalls nördlich des Müllersweges an unbenanntem Standort aus dem Jahr 2014. Eine Betrachtung der ausschließlich vom Süden kommenden und nach Süden wieder abfließenden Verkehre erfolgt nicht.

Es erfolgt ebenfalls keine Betrachtung zu dem Umstand, dass der gesamte Verkehr aus dem östlich gelegenen und an den Müllersweg angebundenen Spanplattenwerk, diesen Weg als Haupt-Werkzufahrt nutzt. Weiterhin wird das Verkehrsaufkommen an bis zu drei Mitarbeitern vor Ort und einem Lager-Input von bis 5 LKW pro Tag festgemacht. Über die für eine Weiterverteilung an Endkunden zu erwartenden Verkehre wird nicht berichtet.

Tageszeiten der Verkehrsabwicklung werden ebenfalls nicht betrachtet.

Die Nutzung von nördlich anzubauenden Laderampen kann auch die ebenfalls nördlich direkt am Müllersweg gelegene Kleingartenanlage immissionsseitig unzulässig stören.

Eine umfassende Betrachtung zu Emissionen der neu geplanten Nutzung liegt bisher nicht vor, ebenso nicht genauere Angaben zu den gehandhabten Stoffen/Produkten etc. Die Angabe „nicht brennbare und nicht gefährdende Stoffe“ lässt nur vermuten, dass beispielsweise die Reglementarien der Störfallverordnung (12.BImSchV) nicht anzuwenden sein könnten. Gegebenenfalls sind entsprechende Festsetzungen zur Zulässigkeit in der Planung festzuschreiben.

Es wird bisher nicht dargelegt, ob und möglicherweise warum es sich bei der geplanten Nutzung gegebenenfalls um eine auch in Mischgebieten, also auch mit Wohnnutzung benachbarten Gebieten, als „nicht wesentlich störende Anlage“ zulässig sein sollte. Das bisherige Sondergebiet „Einkauf“ war noch mit einer wohnnahen Versorgung begründbar. Wenn das „nicht wesentliche Stören“ für die hier antragsgegenständliche Anlage nicht zweifelsfrei feststeht, käme nur die Eingliederung in ein Gewerbegebiet in Betracht. Die im Rahmen der weiteren Planfortschreibung zu erstellende Schallimmissionsprognose ist unter den hier aktuell benannten Gesichtspunkten zu erstellen.

Logistiklager/Speditionsbetriebe unterscheiden sich von beispielsweise den Betriebshöfen der Müllabfuhr oder der Straßendienste vornehmlich dadurch, dass zu den Fahrzeugbewegungen noch in erheblichem Umfang geräuschintensive Tätigkeiten bei den Be- und Entladevorgängen hinzukommen. Hierzu zählen die Geräusche der Gabelstapler und Ladeplattformen ebenso wie die Rufe und Kommandos der mit den Ladearbeiten Beschäftigten.

Neben den für diese Unternehmen betriebstypischen und dominierenden Geräuschemissionen, verursacht insbesondere durch die Bewegungen der Kraftfahrzeuge und die Be- und Entladevorgänge ggf. unter Einsatz von Gabelstaplern und Ladeplattformen, sind auch, z. B. beim Umschlag loser Güter, Staubemissionen nicht auszuschließen.

Betriebe dieser Art arbeiten auch in der Nachtzeit. Möglicherweise kommt hierbei auch nur das nächtliche An- oder Zurückfahren, Rangieren und Aufstellen von Fahrzeugen für eine Abfertigung in den frühen Morgenstunden in Betracht. Wegen der zu einem nicht unerheblichen Teil sich möglicherweise auch im Freien abspielenden Vorgänge und Arbeiten sind Lärminderungsmaßnahmen nur in beschränktem Umfang, z. B. durch Abschirmbebauung, möglich. Deshalb ist für derartige Betriebe grundsätzlich ein Schutzabstand von 300 m gegenüber schutzbedürftiger (Wohn-) Bebauung erforderlich.

Eine gesicherte Zulässigkeit ergibt sich nur für Gewerbegebiete (§ 8 Abs. 2 BauNVO), eventuell bedarf es sogar der Eingliederung in eine GI-Fläche (Industriegebiet).

Die geplante Nutzung am Standort ist insofern zu hinterfragen.

Eine „Betriebswohnung“ ist nach aktuellem Stand der Technik für Bereitschaft, Kommunikation und Überwachung im Gewerbeobjekt nach hiesiger Sicht nicht mehr ausreichend begründbar. Die dazu geplante Festsetzung sollte entfallen. In jedem Fall wird je nach Hauptcharakteristik des beplanten Gebietes darauf hinzuweisen sein, dass die Betriebswohnung mit der Aufgabe des Gewerbebetriebes ebenfalls nicht weiter genutzt werden darf.

Auf das grundsätzliche Erfordernis zur Prüfung der Zulässigkeit und Verträglichkeit der Nutzungszuordnungen nach § 50 BImSchG wird ebenfalls verwiesen.

6. Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde:

Die Flurstücke 271/3 und 273/1, Flur 27 in der Gemarkung Gotha sind Teil einer Altablagerung nach § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS unter der Nummer 03745 geführt wird. Gemäß den Angaben im THALIS erfolgte die Ablagerung von Siedlungs- und Industrieabfällen sowie Aschen, Schlacken und Stäuben aus der Verbrennung von ca. 1965 bis Anfang der 1970er Jahre. Im Rahmen von bisher durchgeführten Untersuchungen wurden Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Ablagerungskörper nachgewiesen. In der Bodenluft wurden leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) in geringen Konzentrationen nachgewiesen (Stand 2000).

Hinsichtlich altlasten-/ bodenschutzfachlicher Belange ergeht folgende Forderung:

Tiefbaumaßnahmen, Entsiegelungen und sonstige Maßnahmen, die in den Abfallkörper eingreifen oder sich positiv auf die Mobilisierung von Schadstoffen (Freisetzung von Deponiegasen, Verlagerung von Schadstoffen durch Versickerung etc.) auswirken können, sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) abzustimmen.

7. Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde:

Zum derzeitigen Planungsstand, auch in Hinblick auf die notwendige Umweltprüfung, ergeben sich derzeit keine Forderungen der Unteren Abfallbehörde (UAB).

Mit freundlichen Grüßen



Niebur